

Flecken Langwedel

Bebauungsplan Nr. 78

„Alter Schulweg“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen WA 1

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) sind

- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

auch ausnahmsweise nicht zulässig. (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Trauf- und Firsthöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße in der Mitte der Straßenfront des Grundstückes.

Der obere Bezugspunkt ist der First am höchsten Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt. (gem. § 18 BauNVO)

Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Gebäuderücksprünge und -vorsprünge bleiben unberücksichtigt. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Erker, Dachgauben und andere Gebäudeteile, die aus der Dachhaut herausstehen, außerdem Krüppelwalme, Wintergärten und Vorbauten sowie Anbauten an bestehende Gebäude, die eine größere als die festgesetzte Traufhöhe aufweisen. (gem. § 18 BauNVO)

3. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete1 (WA1) sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. (gem. § 9 (1) 6 BauGB)

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und offene Garagen im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVo) nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze. (gem. § 9 (1) 11 BauGB und § 12 (6) BauNVO)

5. Anpflanzungen

Auf neu zu bebauenden privaten Baugrundstücken ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer mindestens ein standortheimischer Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Statt eines Laubbaumes können alternativ auch zwei Hochstamm-Obstbäume gepflanzt werden. Die Anpflanzung ist zu Beginn der auf die Fertigstellung des Wohnhauses folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Die Artenauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen: Stieleiche, Eberesche, Feldahorn, Bergahorn, Weißdorn, und Obstbäume (alte Sorten, Apfel, Birne). Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe, bei Obstbäumen: Hochstamm, mindestens 6 - 8 cm Stammumfang. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art auf dem Baugrundstück vorzunehmen.

(gem. § 9 (1) 25a) BauGB)

6. Lärmschutz

Auf den Flächen, für die Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt sind, sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Maßnahmen zum baulichen Schallschutz durchzuführen. Bei der Grundrissgestaltung sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die straßenzugewandten einschließlich der senkrecht zur Straßenachse der Landesstraße L 158 liegenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen (ausgenommen Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume) sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 für die Lärmpegelbereiche III bzw. IV entsprechen. Für Schlafräume sind Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes jederzeit sicherstellen. Die Zuordnung zu den anzuwendenden Lärmpegelbereichen III bzw. IV ergibt sich aus der Einteilung in der Planzeichnung.

Bei Neubauten bzw. wesentlichen baulichen Änderungen in der Grundrissgestaltung sind alle Möglichkeiten auszuschöpfen, dass durch die Hausform und die Zuordnung der Nebenanlagen lärmgeschützte Bereiche auch außerhalb der Gebäude entstehen.

Die Bemessung des baulichen Schallschutzes kann im Einzelfall davon abweichen, wenn nachgewiesen wird, dass die Schalldämm-Maße wegen der baulichen Verhältnisse oder wegen einer Veränderung der Immissionssituation unterschritten werden können.

Von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz können Ausnahmen gewährt werden, soweit dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

Nach § 13 NDSchG ist der Landkreis Verden als Untere Denkmalschutzbehörde (Tel. 04231/15-432 Dr. Jutta Precht) rechtzeitig vor Baubeginn (Abschieben des Mutterbodens) zu benachrichtigen, damit das Abschieben des Mutterbodens überwacht und eventuell auftretende archäologische Funde geborgen werden können. Dies gilt sowohl für den Bau von Straßen, Kanal, Leitungsgräben usw. als auch den Bau von Gebäuden.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises (Tel. 04231/15432) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517)

Bei den Abbruch- und Erschließungsmaßnahmen ist auf auffällige Bodenveränderungen zu achten. Verdächtige Beobachtungen sind der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Verden (Herr Zorn, 04231/15344) unverzüglich mitzuteilen.

Für den erforderlichen externen Kompensationsbedarf werden die Maßnahmen (0,19 ha) dem Flurstück 103/10 der Flur 3 der Gemarkung Etelsen zur Größe von insgesamt 1,06 ha zugeordnet. Das Entwicklungsziel ist die Anlage (Fortführung) des Gehölzstreifens mit natürlicher Sukzession.